

AAN: directie Achmea Real Estate en directie MVGM,

Dank voor de aankondiging van huurverhogingen in De Makroon. Aanleiding voor het bestuur van PHV De Makroon om de volgende opmerkingen te maken:

1. Hoewel de slotzin in de ongedateerde brief verwijst naar de WOHV (de Overlegwet, maar deze niet noemt), om ons te ontmoedigen te reageren, stellen wij ons op het standpunt dat wij het *recht op informatie* hebben over de onderbouwing van de verhoging. Verwijzen naar het maximumpercentage dat het ministerie BZK toestaat is geen onderbouwing. "Het mag, dus doen we het", is immers geen onderbouwing. Er moet een getalsmatige noodzaak worden aangegeven.

Nog onder een vorige minister van BZK is, met instemming van o.a. IVBN, afgesproken dat huurverhogingen boven de inflatie transparant onderbouwd moeten worden.

Daarbij is het simpele noemen van "kostenverhoging" of "waardevermeerdering" onvoldoende, waarschuw ik maar vast.

Welk deel van de kostenverhoging niet reeds in de CPI is opgenomen zal door u moeten worden uitgelegd. Tabak en drank zijn de hoge laders in het CPI-mandje. Woonkosten (voor uw huurders) dragen eveneens fors bij. Welke kosten waar u tegenaan loopt zijn onvoldoende geïndexeerd in de CPI? Graag een antwoord en berekening.

Waardevermeerdering is een feit en blijkt uit de gigantische verhoging van de WOZ in grote steden. Daar heeft u niets voor hoeven doen. De verkoopprijzen van koopwoningen bepalen de WOZ, en koopprijzen zijn hoog omdat de hypotheekrenteafrek als koopsubsidie uitwerkt. Daar betalen wij als belastingbetalers 11 miljard per jaar aan mee. De aldus verkregen hogere waarde van het vastgoed is een reden om tevreden te zijn met het rendement, reden om de directe inkomsten uit huurders te matigen. **Wij stellen daarom voor de huur met niet meer dan de CPI te verhogen.**

2. Hetzelfde *recht op informatie* is voor ons reden

a. een getalsmatige opgave te vragen van de verhouding kosten en rendement.

b. wat is het streefrendement?

3. Wij betreuren het dat bij mutatie, middenhuurwoningen (t/m 186 WWS-punten) in De Makroon met kleine ingrepen in punten worden verhoogd en in de vrije sector worden geduwd. We hadden echt niet verwacht dat u zich hiertoe zou verlagen. Juist een mix van huurders kan in De Makroon een gezonde gemeenschap bewerkstelligen.

Terwijl u en andere vastgoedbeleggers wijzen op (een klein percentage, JhB) scheefwoners in de sociale sector en de noodzaak van doorstroming, wordt door u de middenhuur, waarheen kan worden doorgestroomd, verwijderd uit De Makroon. Hoe valt het een met het ander te rijmen? Graag uw antwoord.

We wijzen u op een reactietermijn van 6 weken.

Inmiddels,

Met vriendelijke groet,

namens PHV De Makroon

Janhuib Blans, voorzitter